

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

(R3)

Declaração Fundamentada de Carência Habitacional



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE VILA VELHA DE RÓDÃO

Proposta de conteúdo para a Declaração Fundamentada de Carência Habitacional

Informação sobre o documento

Cliente	Município de Vila Velha de Ródão
Designação do Projeto	Elaboração da Carta Municipal de Habitação de Vila Velha de Ródão
Referência do Projeto	PR-05676
Designação do entregável	R3. Declaração Fundamentada de Carência Habitacional
N.º de páginas	11
Autoria	Equipa Técnica Augusto Medina, Joana Pinto, Liliana Godinho, Sara Barroso, Susana Loureiro
Data	julho 2024
Imagem capa	portugalfotografiaaerea.blogspot.com/search/label/Vila%20Velha%20de%20Roda

PROPOSTA DE DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE VILA VELHA DE RODÃO

01. NOTA INTRODUTÓRIA

É reconhecido o papel central da habitação no contributo para a melhoria da qualidade de vida da população, para a revitalização e competitividade dos territórios e para o aumento da coesão social e territorial.

Nesse sentido, a **Lei de Bases da Habitação (LBH)**, aprovada pela [Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#), estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos nos termos da Constituição da República Portuguesa. Todos têm direito à habitação, para si e para a sua família e a LBH reforça, precisamente, o reconhecimento do acesso à habitação como um direito humano universal, a importância do papel do Estado e das políticas públicas, bem como das iniciativas privada, cooperativa e social, na garantia deste direito.

Esta Lei confere aos municípios a responsabilidade de desenvolverem a sua **política municipal de habitação** e de a integrarem com os instrumentos de gestão territorial e estratégias que com esta se relacionam, de forma a responder eficazmente às necessidades presentes e exetáveis, acautelar a previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

Enquadrada no artigo 22º da LBH, a **Carta Municipal de Habitação (CMH)** é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território (IGT) e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

Deste modo, a CMH é o reflexo da visão municipal e da realidade concelhia em matéria de habitação, afirmando-se como um instrumento estruturante e agregador, com um papel ativo na gestão urbanística, sendo igualmente crucial na identificação e caracterização das carências e necessidades, assim como na definição e implementação de soluções que visam uma maior coesão socioterritorial.

Em termos operacionais, a CMH é aprovada em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, depois de auscultados os órgãos das freguesias e após a sujeição do documento a consulta pública. No âmbito da elaboração da CMH, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma **declaração fundamentada de carência habitacional**, para a totalidade ou parte do município, concedendo ao município prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.

02. NOTA JUSTIFICATIVA

A definição da **estratégia global para o concelho de Vila Velha de Rodão em matéria de habitação** tem por base a identificação dos principais desafios e problemáticas que se centram, essencialmente, na necessidade de regulação de mercado e em mais disponibilização de habitação que responda às necessidades e padrões da população, num urgente equilíbrio entre a oferta e a procura, conforme sistematizado infra:

Reabilitação do parque edificado habitacional

De acordo com os dados estatísticos analisados, verifica-se um número significativo de imóveis devolutos ou em mau estado de conservação no concelho. Salienta-se que a qualidade desadequada das habitações disponíveis no mercado imobiliário é apontada como uma das principais dificuldades/constrangimentos por quem procura casa neste território. Todos estes imóveis, tanto os vagos como os que estão no mercado sob estas condições, têm um enorme potencial (e necessidade) de reabilitação. Assim, reconhece-se a efetiva necessidade de obras de reparação, com diferentes níveis de intervenção que variam em função do estado de conservação dos imóveis, tendo o propósito de os dotar de condições dignas de habitabilidade. É também fundamental acautelar que estes processos garantam (sempre que possível) o cumprimento do regime da acessibilidade¹, assim como os atuais padrões de desempenho energético e comportamento térmico e acústico.

Promoção de habitação acessível | custos controlados

Os encargos com a habitação, quer na forma de arrendamento ou de aquisição de casa própria, representam uma fatia cada vez mais considerável dos rendimentos disponíveis das famílias, podendo conduzir a situações de carência e dificuldade no acesso (ou manutenção) a uma habitação adequada. Ao longo dos últimos anos registou-se um crescimento gradual do valor médio das rendas e do valor mediano das vendas de alojamentos familiares, refletindo-se em dificuldades acrescidas às famílias, uma vez que os rendimentos não cresceram ao mesmo ritmo.

Apesar de, tendencialmente, o grupo populacional mais afetado corresponder à população economicamente mais desfavorecida, geralmente enquadrada num contexto de fragilidade social, existe também uma franja da população (com rendimentos intermédios) que é significativamente penalizada com o aumento dos valores praticados no setor imobiliário, demonstrando cada vez mais dificuldade em encontrar respostas habitacionais adequadas. Torna-se assim imperativa a necessidade de reforço da oferta pública e privada de habitação acessível (compatível com o orçamento das famílias) dirigida não só aos grupos economicamente mais frágeis, mas também à população com rendimentos intermédios, dado que as dificuldades de acesso a uma habitação condigna podem conduzir a situações de exclusão social e até laboral.

¹ Decreto-Lei n.º 163/2006

Escassez de habitação no mercado

Nos últimos anos, o concelho tem verificado uma evolução negativa no número de novos edifícios concluídos anualmente e no número de construções destinadas ao uso habitacional. Para além disso, a dinâmica urbanística recente demonstra sinais de abrandamento, com o número de edifícios licenciados em queda desde o ano 2020. Neste domínio importa também salientar o baixo dinamismo de investimento privado que se verifica no setor da construção e que, consequentemente, se reflete no agravamento da escassez de habitação no mercado, uma tendência que urge inverter.

Outro fator importante e que contribui para a diminuta oferta de habitação no mercado é a expressiva proporção de residências secundárias que correspondem a quase metade do parque habitacional concelhio (47,5%).

Deste modo, a população que reside (ou quer residir) em Vila Velha de Rodão enfrenta múltiplas dificuldades devido à reduzida oferta de imóveis para arrendamento e/ou venda. Atendendo às projeções demográficas mais otimistas, este é um desafio de mais elevada relevância, sendo premente garantir condições para que a população se mantenha no concelho e para atrair novos residentes.

Importa ainda destacar que no que respeita ao mercado de arrendamento (com pouca expressão no concelho), a desproteção legal dos senhorios atua enquanto fator inibidor da dinâmica de arrendamento, particularmente no que concerne ao risco de atraso no pagamento de rendas por parte dos arrendatários, dificuldade e custo associado ao processo de despejo e até situações de danos no locado.

Oferta de habitação adequada às transformações dos agregados e alterações demográficas

As alterações demográficas e transformações na estrutura dos núcleos familiares representam desafios no domínio da habitação, em particular no que concerne às características e tipologias dos imóveis.

No último período intercensitário verificaram-se alterações no perfil/estrutura familiar dos agregados e apesar de a dimensão média dos agregados se ter mantido (2,1), verificou-se um aumento significativo dos núcleos familiares monoparentais e uma diminuição dos casais com filhos, sendo relevante adequar as tipologias de habitação a estas e outras alterações.

Outro dado que importa salientar é a evolução da estrutura etária da população que entre os dois últimos registos censitários observou um aumento da representatividade da população idosa (65 e mais anos) e embora o índice de envelhecimento tenha sofrido uma ligeira diminuição no concelho, mantém-se muito superior ao registado nas escalas macro. Esta realidade não deve ser descurada, devendo acautelar-se que o parque habitacional está preparado para responder às necessidades e exigências de quem o irá ocupar, com padrões adequados e que assegurem qualidade de vida dos moradores. Destaca-se que independentemente da localização das casas devem existir meios que assegurem a mobilidade destas pessoas e o seu acesso a serviços básicos essenciais, nomeadamente à saúde.

Por último, tendo em consideração a diminuição da população residente verificada no último período intercensitário e, por outro lado, as projeções demográficas previstas, torna-se fundamental o reforço da capacidade de intervenção pública no domínio da habitação que se afirma como prioritário neste território.

Integração e inclusão social | famílias vulneráveis

A habitação é uma necessidade básica de todos os cidadãos, no entanto, nos últimos anos, tem-se observado um aumento no número de famílias em situação de maior fragilidade financeira, o que por vezes se traduz em constrangimentos no acesso a este direito constitucionalmente consagrado. Este fenómeno, multifacetado e complexo, tem raízes em várias causas, incluindo rendimentos baixos, desemprego prolongado, dependência de subsídios sociais, entre outros, refletindo-se em sérios desafios para a política de habitação.

A este nível, uma das principais preocupações reside nos agregados com rendimentos mais limitados, sendo muitas vezes insuficientes para suportar os atuais valores praticados no mercado imobiliário (quer para venda como para arrendamento). Muitos destes agregados são forçados a permanecer em casa da família ou de amigos, criando relações de dependência habitacional. Esta situação limita não apenas a independência, mas também coloca pressão nas estruturas familiares existentes e contribui para potenciar condições de habitabilidade precárias (nomeadamente a sobrelotação).

Posto isto, é vital que o Município assuma um papel ativo no que respeita à garantia de acesso à habitação, nomeadamente através da disponibilização de habitação municipal dispersa e integrada na comunidade, assim como outro tipo de soluções habitacionais que contribuam para a diversidade social e inclusão de grupos sociais mais frágeis.

Importa salientar que a perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional concelhio² corrobora o cenário exposto supra, destacando-se que os inquiridos/participantes identificaram como maiores dificuldades na procura de habitação:

- : a qualidade desadequada das habitações disponíveis;
- : as rendas muito elevadas;
- : os preços de venda também muito elevados.

Para além destas, foram referidas outras dificuldades, designadamente:

- : a pouca oferta de terrenos com a possibilidade de construção;
- : o excesso de burocracia associada aos processos de construção;
- : a pouca oferta de imóveis para arrendamento e/ou venda;
- : os valores de renda não compatíveis com a qualidade dos imóveis;
- : a reduzida oferta de habitação face à procura
- : a falta de casas para arrendar ou lotes para serem vendidos a preços controlados;

² A análise da perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional neste território foi efetuada através de um questionário dirigido a residentes ou aos que procuram habitação no concelho de Vila Velha de Ródão e de um workshop.

- : a dificuldade de disponibilização de habitação em momentos de maior carência (face à dinâmica das empresas).

Complementarmente aos principais desafios e problemáticas já referidos, a **Carta Municipal de Habitação**, enquanto instrumento abrangente, identifica também os grupos populacionais com **carências/necessidades habitacionais específicas**:

População residente em situação de grave carência habitacional

Corresponde ao universo de pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Não obstante a Estratégia Local de Habitação se encontrar desenvolvimento, os dados disponibilizados pelo Município indicam a existência de, pelo menos, 13 agregados familiares em situação de grave carência habitacional.

Para além disso, a análise ao contexto demográfico e socioeconómico do concelho de Vila Velha de Rodão permitiu a identificação de grupos sociais com particular vulnerabilidade/população residente carenciada que, pela sua condição, poderão ter mais dificuldades no acesso à habitação e a condições dignas de habitabilidade, nomeadamente os desempregados, beneficiários do RSI e população com deficiência e incapacidade.

População residente com rendimentos intermédios e população jovem

Atinge uma franja da população que devido ao aumento dos encargos com a habitação demonstra dificuldades em suprir, de forma autónoma, as despesas do dia-a-dia e de acesso e/ou manutenção de uma habitação adequada. Afeta diretamente a população residente com rendimentos intermédios, num contexto em que o acesso à aquisição de casa própria se converteu numa solução habitacional inacessível para muitos agregados e, de forma particular, para agregados familiares mais jovens.

De acordo com a informação disponibilizada pela Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão, foram apresentados 118 pedidos de apoio no acesso à habitação nos últimos três anos (39 em 2021, 37 em 2022 e 42 em 2023), onde se inclui o apoio ao arrendamento, à aquisição e à construção.

População residente idosa

Incidem sobre um grupo populacional que tem vindo a aumentar progressivamente no concelho. De acordo com o INE, em 2021, quase metade da população residente (1.501 pessoas) tinha idade igual ou superior a 65 anos, verificando-se a necessidade de serem criadas respostas habitacionais direcionadas à população mais idosa.

Considerando o atual valor das pensões, este grupo populacional poderá sentir dificuldades financeiras no acesso e/ou manutenção da habitação. Deste modo, a estratégia municipal para a habitação no concelho não pode descurar esta realidade, identificando a população idosa como um grupo populacional com potenciais carências habitacionais específicas.

Para além dos principais problemas/desafios e grupos alvo já referidos, salienta-se que conforme apresentado na Carta Municipal de Habitação de Vila Velha de Rodão, ao quantificar a capacidade de habitação nos domínios público (municipal) e privado, bem como as necessidades previstas a 10 anos, verifica-se que não haverá capacidade de resposta, conforme demonstrado na sistematização infra:

CAPACIDADE MUNICIPAL | Património municipal com aptidão para uso habitacional

- Considerando os 12 terrenos de propriedade municipal, como uma área de cerca de 113 218 m², estima-se que seja possível construir, no máximo, **137 fogos**;
- Esta capacidade **não se materializa em respostas imediatas**, sendo previsível que ocorra apenas a **médio prazo**;
- A sua efetiva concretização está, muitas vezes, **dependente de outros aspetos e condicionantes** (nomeadamente a vertente financeira) **que poderão alterar as atuais previsões**.

CAPACIDADE PRIVADA | Espaço urbano disponível com capacidade construtiva

- Considerando a capacidade de solo urbano atualmente disponível para construção de habitação, ou seja, as áreas livres, perspetiva-se que seja possível construir, no máximo, **476 fogos**;
- A morosidade inerente a um processo de licenciamento e construção **não acompanha o ritmo das necessidades identificadas, podendo levar longo períodos até que um solo classificado como urbano se converta em fogos disponíveis**;
- **Outros aspetos podem condicionar o processo**, nomeadamente a falta de resposta em tempo útil de empresas de construção civil (particularmente devido ao elevado volume de trabalho), assim como os atuais elevados custos de construção.

PROJEÇÕES DEMOGRÁFICAS | Cenário de atração elevada (2035)

- Os valores estimados sugerem um crescimento populacional contínuo da população residente, estimada em **5.126 indivíduos**, em 2035;
- Prevê-se um acréscimo **993 agregados** no concelho em 2035;
- O **crescimento populacional poderá ser ainda mais elevado** se for considerado o potencial de fixar população que trabalha em Vila Velha de Rodão, mas reside em concelhos limítrofes

Deste modo, afigura-se um cenário que indica a necessidade de constituição de uma **Declaração Fundamentada de Carência Habitacional**, a aprovar pela Assembleia Municipal em paralelo com a aprovação da Carta Municipal de Habitação, habilitando o município, através da Câmara Municipal, a recorrer aos seguintes instrumentos:

- a) Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;

- b) Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;
- c) Exercício do direito de preferência, nos termos da presente lei e demais legislação aplicável.

Face ao contexto exposto, a Câmara Municipal propõe à Assembleia Municipal a aprovação da presente declaração, nos termos do n.º 5 do artigo 22.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e para os efeitos previstos no n.º 6 e 7 do artigo 22.º da referida Lei.

